



Rīgas domes
Pilsētas attīstības departaments
Amatu iela 4, Rīga, LV-1050
www.rdpad.lv

METRUM 

SIA „METRUM”
Ģertrūdes iela 47-3, Rīga, LV-1011
tālr.80008100, metrum@metrum.lv
www.metrum.lv

LOKĀLPLĀNOJUMS

zemes gabaliem

Jūrmalas gatvē 113B (kadastra apz.0100 082 0801) un

Ceriņu ielā 20 (kadastra apz.0100 082 0804), Rīgā

Izstrādāts saskaņā ar Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Lokālplānojuma ierosinātājs: SIA „Melnlejas”

Lokālplānojuma izstrādes vadītāja:

Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Pilsētvides attīstības pārvaldes vadītāja Ilze Purmale

Izstrādātājs: SIA „METRUM”, reģ. Nr.40003388748, Ģertrūdes iela 47-3, Rīga, LV-1011

Projekta vadītāja: Arch. Māra Kalvāne

SATURA RĀDĪTĀJS

IEVADS	3
1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI	4
2. FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANA SASKAŅĀ AR RĪGAS TERITORIJAS PLĀNOJUMU 2006.-2018.GADAM	5
3. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN FUNKCIONĀLI TĒLPISKĀS IZPĒTES TERITORIJAS KONTEKSTS	6
3.1. Lokālpilnoņuma teritorijas novietojums, esošā izmantošana un dabas vērtības	6
3.2. Transporta infrastruktūra	7
3.3. Inženiertehniskā apgāde un aizsargjoslas	11
3.4. Teritorijas attīstības un izmantošanas riski	14
3.5. Izpētes teritorijas funkcionāli telpiskā analīze esošās un plānotās apbūves kontekstā	16
3.6. Ietekme uz blakus esošo zemes gabalu pašreizējo izmantošanu un to turpmākās attīstības iespējām	21
4. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI UN TO PAMATOJUMS	22
4.1. Rīgas teritorijas plānoņuma grozījumu nepieciešamības pamatojums	22
4.2. Lokālpilnoņuma risinājumu apraksts	22
4.3. Lokālpilnoņuma uzdevumu un risinājumu atbilstība Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijai līdz 2030.gadam	24
4.4. Priekšlikumi izpētes teritorijas funkcionālajam zonējumam un telpiskajai attīstībai	25

IEVADS

Lokālpilnojumus izstrāde veikta saskaņā ar Rīgas domes 26.08.2014. lēmumu Nr.1457 „Par zemes gabalu Jūrmalas gatvē 113B (kadastra Nr.0100 082 0109) un Ceriņu ielā 20 (kadastra Nr.0100 082 0809) lokālpilnojumus izstrādes uzsākšanu, lokālpilnojumus teritorijas robežas un darba uzdevumus apstiprināšanu” (protokols Nr.36, 22.§). 2014.gadā veikta zemes gabalu sadale, zemes vienībai Jūrmalas gatvē 113B piešķirot kadastra apzīmējumu 0100 082 0801 un zemes vienībai Ceriņu ielā 20 – kadastra apzīmējumu 0100 082 0804. Lokālpilnojumus teritorijas kopējā platība ir 0,53 ha, savukārt funkcionāli telpiskās izpētes teritorija noteikta starp Jūrmalas gatvi, Ķīburgas ielu, Mazo Zolitūdes ielu un Kurzemes prospektu ~41 ha platībā. Lokālpilnojumus izstrādes ierosinātājs un lokālpilnojumus teritorijā ietvertu zemes gabalu īpašnieks ir SIA „Melnlejas”.

Lokālpilnojumus ir izstrādāts saskaņā ar likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums” (2011), Ministru kabineta (turpmāk tekstā – MK) 16.10.2012. noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (spēkā līdz 01.05.2015.), MK 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk tekstā - MK 14.10.2014. noteikumi Nr.628), MK 30.04.2013. noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” u.c. spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, Rīgas domes apstiprināto darba uzdevumu (apstiprināts ar Rīgas domes 26.08.2014. lēmumu Nr.1457), kā arī Rīgas pilsētas teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem – Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģiju līdz 2030.gadam un spēkā esošo Rīgas teritorijas plānojumus 2006.-2018.gadam (turpmāk tekstā – Rīgas teritorijas plānojumus).

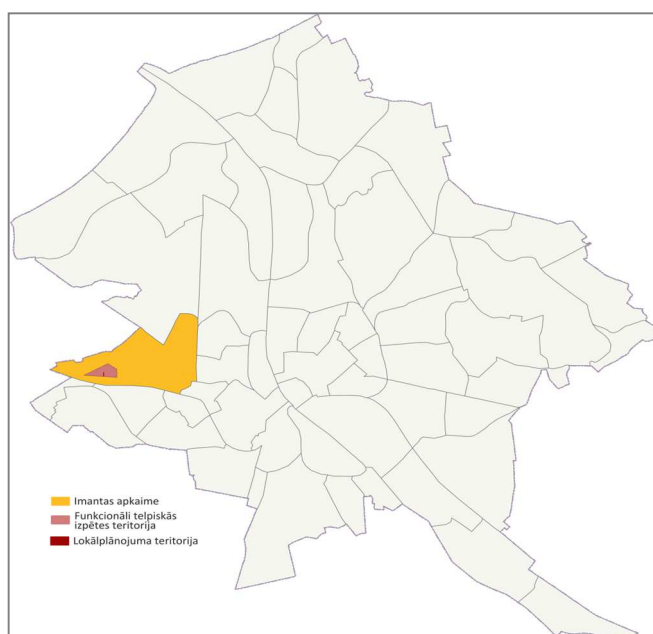
Lokālpilnojumus sastāv no trijām savstarpēji saistītām sastāvdaļām: (1) Paskaidrojuma raksta, (2) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un (3) Grafiskās daļas.

Lokālpilnojumus izstrādes ietvaros sagatavots sējums „Pārskats par lokālpilnojumus izstrādi”, kurā ietverta visa ar lokālpilnojumus izstrādi saistītā dokumentācija.

Plānošanas dokumenta grafiskās daļas kartes izstrādātas uz Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras izsniegtās topogrāfiskās kartes pamatnes ar mēroga noteiktību 1:2000. Grafiskās daļas karšu sagatavošanā izmantots arī 2011.gadā SIA „GEO Development” sagatavotais inženiertopogrāfiskais plāns M 1:500. Lokālpilnojumus paskaidrojuma rakstā ir izmantoti fotoattēli no SIA „METRUM” 2014.gada septembrī un 2015.gadā februārī veiktās teritorijas apsekošanas.

Lokālpilnojumus izstrādei ir saņemti institūciju nosacījumi, izstrādes procesā tiks saņemti institūciju atzinumi, kā arī nodrošināta sabiedrības līdzdalība, organizējot lokālpilnojumus publisko apspriešanu.

Saskaņā ar likumu „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” (1998), plānošanas dokumentiem, kuru īstenošana var būtiski ietekmēt cilvēku veselību un vidi, t.sk. lokālpilnojumus, veic stratēģisku ietekmes uz vidi novērtējumu. Vides pārraudzības valsts birojs, izvērtējot iesniegto iesniegumu atbilstoši MK 23.03.2004. noteikumu Nr.157 „Kārtība, kādā veicams ietekmes uz vidi stratēģiskais novērtējums” prasībām, 29.10.2014. pieņēma lēmumu Nr.52 „Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu” lokālpilnojumus.



1.attēls. Projekta teritorijas novietojums Rīgas pilsētā

1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Lokālpārplānojuma izstrādes **mērķis** ir veikt izmaiņas pašreiz spēkā esošajā Rīgas teritorijas plānojumā, tā sastāvā ietilpstošo Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” pielikumā Nr.15 „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, mainot teritorijas funkcionālo zonējumu no „Savrupmāju apbūves teritorija (S_{Dz})” un „Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J)” uz „Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)”.

Saskaņā ar Rīgas domes apstiprinātā darba uzdevuma 2.punktu, lokālpārplānojuma izstrādei tika noteikti šādi izstrādes **darba uzdevumi**:

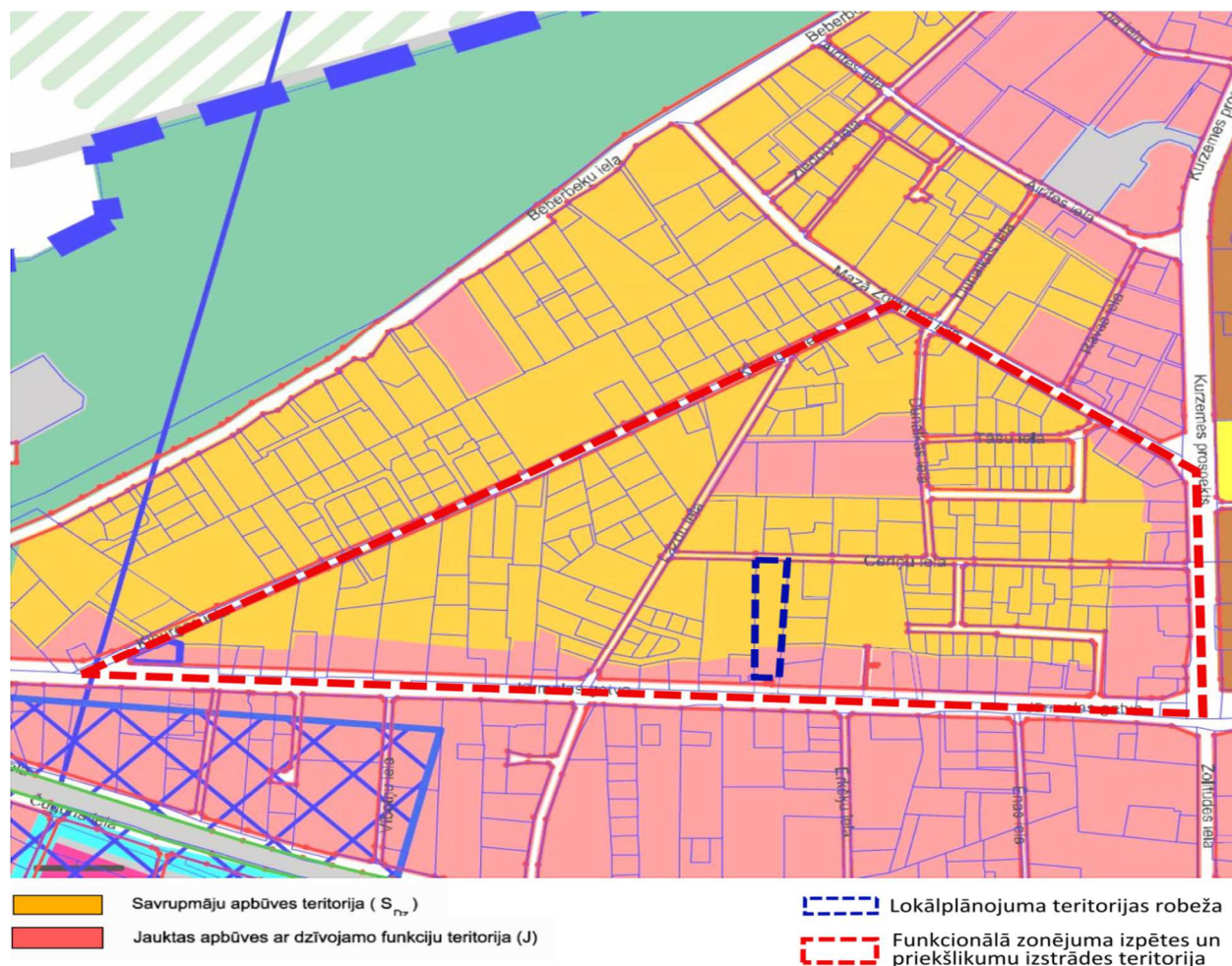
- 1) Pamatot Rīgas teritorijas plānojumā noteiktās teritorijas atļautās izmantošanas grozījumu nepieciešamību, izvērtējot lokālpārplānojuma teritorijas attīstības tendences funkcionāli telpiskās izpētes teritorijas robežās;
- 2) Veikt noteiktajā izpētes teritorijā funkcionāli telpisko analīzi esošās un plānotās apbūves kontekstā. Atbilstoši tās rezultātiem, sniegt aprakstošā un grafiskā veidā priekšlikumus izpētes teritorijas turpmākā funkcionālajā zonējuma piemērošanai un telpiskai attīstībai;
- 3) Plānotā funkcionālā zonējuma ietvaros detalizēti noteikt lokālpārplānojuma teritorijas izmantošanas veidu un plānotās apbūves izvietojuma zonas;
- 4) Izvērtēt lokālpārplānojuma teritorijā plānotā izmantošanas veida ietekmi uz blakus esošo zemes gabalu pašreizējo izmantošanu un to turpmākās attīstības iespējām;
- 5) Izstrādāt gājēju un velosipiņu shēmas funkcionāli telpiskās izpētes teritorijas robežās, iekļaujot tās apkārtējo publisko ārtelpu tīklā un funkcionālajā struktūrā;
- 6) Veikt transporta infrastruktūras izpēti funkcionāli telpiskās izpētes teritorijas robežās un izstrādāt perspektīvās transporta infrastruktūras risinājumu, ņemot vērā plānojamās darbības raksturu un apjomu;
- 7) Izvērtēt esošās inženiertehniskās infrastruktūras nodrošinājumu atbilstību teritorijas perspektīvajai attīstībai un noteikt nepieciešamo perspektīvo inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumu.

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu un MK 14.10.2014. noteikumiem Nr.628, apstiprinot lokālpārplānojuma risinājumus, t.i., izdodot pašvaldības saistošos noteikumus, lokālpārplānojuma teritorijā spēku zaudēs Rīgas teritorijas plānojumā noteiktais un šobrīd spēkā esošais funkcionālais zonējums, bet teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi darbosies kā izņēmumi un papildinājumi pie Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Izstrādātais lokālpārplānojums ir ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, un pēc tā apstiprināšanas un spēkā stāšanās tas kļūs par pamatu turpmākai teritorijas attīstībai un labiekārtošanai.

2. FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANA SASKAŅĀ AR RĪGAS TERITORIJAS PLĀNOJUMU 2006.-2018.GADAM

Pamatojoties uz Rīgas domes 20.12.2005. saistošajiem noteikumiem Nr.34, lokālplānojuma teritorijā iekļautā zemes gabala Jūrmalas gatvē 113B (mazstāvu daudzdzīvokļu mājas jaunbūvei funkcionāli piesaistītā daļa) teritorijas funkcionālais zonējums ir „**Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J)**”, bet zemes gabala Ceriņu ielā 20 (dvīņu māju jaunbūvēm funkcionāli piesaistītā daļa) – „**Savrupmāju apbūves teritorija (S_{Dz})**”. Atļautais stāvu skaits – 3 stāvi.



2.attēls. Zemes gabalu funkcionālais zonējums saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu

Avots: Rīgas teritorijas plānojuma 15.pielikums „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”

Teritorijai, kas noteikta kā „Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J)”, zemes gabala galvenā izmantošana ir dažāda rakstura dzīvojamā apbūve (daudzdzīvokļu nams, savrupmāja, dvīņu māja, rindu māja), kā arī komerciāla rakstura objektu, tirdzniecības pakalpojumu un transporta infrastruktūras objektu būvniecība un izmantošana.

Teritorijas daļā, kas iekļaujas funkcionālajā zonējumā „Savrupmāju apbūves teritorija (S_{Dz})”, atļautā izmantošana ir savrupmāju un dvīņu māju, kā arī dažādu publiskās apbūves objektu (pirmsskolas izglītības iestāde, kultūras iestāde, ārstniecības iestāde u.tml.) būvniecība un izmantošana.

3. LOKĀLPĀRPLĀNOJUMA TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN FUNKCIONĀLI TĒLPISKĀS IZPĒTES TERITORIJAS KONTEKSTS

3.1. Lokālpārplānojuma teritorijas novietojums, esošā izmantošana un dabas vērtības

(1) Teritorijas novietojums

Lokālpārplānojuma teritorija atrodas Rīgas ZR daļā, Imantas apkaimē, Rīgas pilsētas robežas tiešā tuvumā ar Babītes novadu. Teritorija atrodas kvartālā starp Jūrmalas gatvi, Lazdu ielu, Ceriņu ielu (robežojas ziemeļu daļā) un Kurzemes prospektu, un tajā ir ietvertas divas zemes vienības – zemes gabals Jūrmalas gatvē 113B (kadastra apz.0100 082 0801, platība 0,164 ha) un Ceriņu ielā 20 (kadastra apz.0100 082 0804, platība 0,3693 ha).

Lokālpārplānojuma teritorijas attīstības iespējas ir analizētas tuvākās apkārtnes kontekstā, kas noteikta kā funkcionāli telpiskās izpētes teritorija. D daļā tā robežojas ar Jūrmalas gatvi, R un ZR līdz Mazajai Zolitūdes ielai ar Ķiburgas ielu, ZA daļā ar Mazo Zolitūdes ielu, bet A daļā ar Kurzemes prospektu (skatīt 3.attēlu).



- Lokālpārplānojuma teritorija
- Funkcionāli telpiskās izpētes teritorija

3.attēls. Lokālpārplānojuma teritorijas novietojums

Autors: SIA „METRUM”, ortofoto: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013

(2) Esošā apbūve

Lokālpārplānojuma teritorijas lielākā daļa ir apbūvēta. Uz zemes gabala Jūrmalas gatvē 113B atrodas viena nepabeigta mazstāvu 15-dzīvokļu mājas jaunbūve (būves kadastra apzīmējums 0100 082 0109 019) ar 3 stāviem un kopējo platību 1753 m², savukārt uz zemes gabala Ceriņu ielā 20 atrodas četras 4-dzīvokļu dvīņu māju jaunbūves (būvju kadastra apzīmējumi 0100 082 0109 015, 0100 082 0109 016, 0100 082 0109 017 un 0100 082 0109 018) ar kopējo platību 2040 m².

Dzīvojamās mājas tika projektētas un būvētas atbilstoši 2006./2007.gadā (ar grozījumiem 2011./2012.gadā) izstrādātam būvprojektam “Četru dvīņu māju un mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas jaunbūve Rīgā, Jūrmalas gatvē 113b” (skatīt ēku vizualizācijas 4.-5.attēlā). Būvprojekts akceptēts Rīgas pilsētas būvvaldē 15.11.2007.

Tā kā māju būvniecība tika pārtraukta un lokālpārplānojuma teritorija netika labiekārtota, šobrīd to var uzskatīt daļēji par degradētu teritoriju. Teritoriju aptver būvniecībā izmantojams necaurredzams metāla žogs (skatīt 6.-7.attēlu).



4.-5.attēls. **Plānotās apbūves vizualizācija**

Avots: http://www.domuss.lv/lv/jaunie_projekti/dzivokli/jurmalas_gatve_113b_2/



6.attēls. **Skats uz lokālplānojuma teritoriju no Jūrmalas gatves**



7.attēls. **Skats uz lokālplānojuma teritoriju no Ceriņu ielas**

(3) Biotopu novērtējums

Lokālplānojuma teritorija neietilpst nevienā īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā, tajā vai tās tiešā tuvumā nav konstatētas arī īpaši aizsargājamās augu sugas vai biotopi (sugu un biotopu ekspertes Egītas Grolles veiktais apsekojums 2014.gada 10.novembrī).

Lokālplānojuma teritoriju galvenokārt veido ruderāli jeb cilvēku veidoti biotopi (nepabeigtās jaunbūves). Pārējā teritorijā dabiskā zemsedze ir iznīcināta, veģetācijas nav, vai sastopami zālāju fragmenti ar slotiņu ciesu *Valamagrostis epigeios*, parasto kamolzāli *Dactylis glomerata*, ložņu āboliņu *Trifolium repens*, balto amoliņu *Melilotus albus* u.c. sugām. Pēc Latvijas biotopu klasifikatora, teritorija atbilst biotopiem „Būvlaukumi, nojauktu ēku vietas, bezveģetācijas laukumi” un „Nezālienes”. Teritorijas D daļā saglabājušies vairāki koki – ozols, papele, bērzi, veidojot biotopus „Atsevišķs lielu dimensiju koks”.

Ar pilnu sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu var iepazīties sējuma „Pārskats par lokālplānojuma izstrādi” 1.pielikumā.

3.2. Transporta infrastruktūra

(1) Ielas

Lokālplānojuma teritorija un tās apkārtnē atrodas salīdzinoši izdevīgā transportģeogrāfiskā novietojumā – ārpus pilsētas centra, taču maģistrālo ielu tuvumā. Līdz pilsētas centram var nokļūt apmēram 20 minūtēs, bet līdz Jūrmalai – 15 minūšu laikā.

Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumā iekļauto kartoshēmu „Transporta infrastruktūras attīstības shēma”, lokālplānojuma teritorijai pieguļošā Jūrmalas gatve ir C kategorijas iela, savukārt funkcionāli telpiskās izpētes teritorijai pieguļošais Kurzemes prospekts ir noteikts kā D kategorijas iela. Zemes gabala Ceriņu

ielā 20 robeža noteikta gar Ceriņu ielas sarkanajām līnijām (tās robežojas), kas ir E kategorijas iela (skatīt 12.attēlu „Transporta infrastruktūras nodrošinājums”).

Funkcionāli telpiskās izpētes teritorijas ielu tīkls vērtējams kā daļēji attīstīts (skatīt 8-11.attēlu). Tas ir pietiekams pašreizējās apbūves kontekstā un pieņemot, ka perspektīvā tiks izbūvētas plānotās ielas vai to posmi (Skaru un Vērgales iela, Lazdu ielas posms pie garāžu kooperatīva). Jaunu ielu plānošana un izbūve nav nepieciešama, taču ielas ir bez gājēju ietvēm un veloceliņu joslām.

Pēc lokālpilnvarojuma un tās funkcionāli telpiskās izpētes teritorijas apsekošanas dabā, kā arī veicot teritorijas ainavisko novērtējumu, turpmākajā plānošanā un teritorijas attīstībā būtu ieteicams pievērst uzmanību sekojošiem jautājumiem saistībā ar teritorijas transporta infrastruktūru:

- Saglabāt Ķiburgas ielas ainavisko kvalitāti (ielas šauro profilu, līkumus, gar ielu esošos vizuāli izteiksmīgo kokus u.tml.). Ieteicams ielu saglabāt ar divvirzienu kustību, izstrādājot individuālu ielas plānojumu ar dažādiem brauktuves platumiem un automašīnu maiņas vietām (t.s. „kabatām”), tādējādi nesamazinot ielas estētisko kvalitāti un nodrošinot iespēju ielu saglabāt divvirzienu satiksmei;
- Izbūvēt gājēju ietvi Mazās Zolitūdes ielā (īpaši virzienā uz Kurzemes prospektu) – ielas esošais šķērsprofils un platums starp ielas sarkanajām līnijām ir pietiekams, un drošības apsvērumu dēļ nepieciešams nodalīt autotransporta satiksmi no gājējiem paredzētās zonas. Jautājuma risināšanu pastiprina iedzīvotāju ikdienas migrācija – gājēji aktīvi izmanto Mazās Zolitūdes ielu Kurzemes prospekta virzienā, lai dotos pēc ikdienā nepieciešamajiem pakalpojumiem;
- Problemātiska situācija veidojas saistībā ar Jūrmalas gatves perspektīvo (plānoto) attīstību un spēkā esošajām ielas sarkanajām līnijām – ielas sarkano līniju koridorā atrodas vairākas dzīvojamās mājas, kas veido būtisku šīs apkaimes, tuvienes kultūrvēsturisko „auru”;
- Problemātiska varētu būt Lazdu ielas izbūves pabeigšana (iela ir daļēji izveidota un neizbūvētajā vietā (skatīt 12.attēlu) ielai paredzētā teritorija ir ļoti šaura, kā arī tās posmā atrodas ainaviski izteiksmīgs koks – vītols (skatīt 27.attēlu), un tā nociršana varētu izraisīt negatīvas emocijas apkārtnē dzīvojošiem iedzīvotājiem).

Lai nodrošinātu piekļuvi lokālpilnvarojuma teritorijai, piebraukšana un izbraukšana plānota no Jūrmalas gatves, Lazdu ielas un Ceriņu ielas puses. Satiksme visos šajos ielas posmos ir paredzēta abos braukšanas virzienos (skatīt 12.attēlu).



8.attēls. Jūrmalas gatve pie lokālpilnvarojuma teritorijas



9.attēls. Ceriņu iela no Lazdu ielas puses



10.attēls. Ķiburgas iela no Mazās Zolitūdes ielas puses



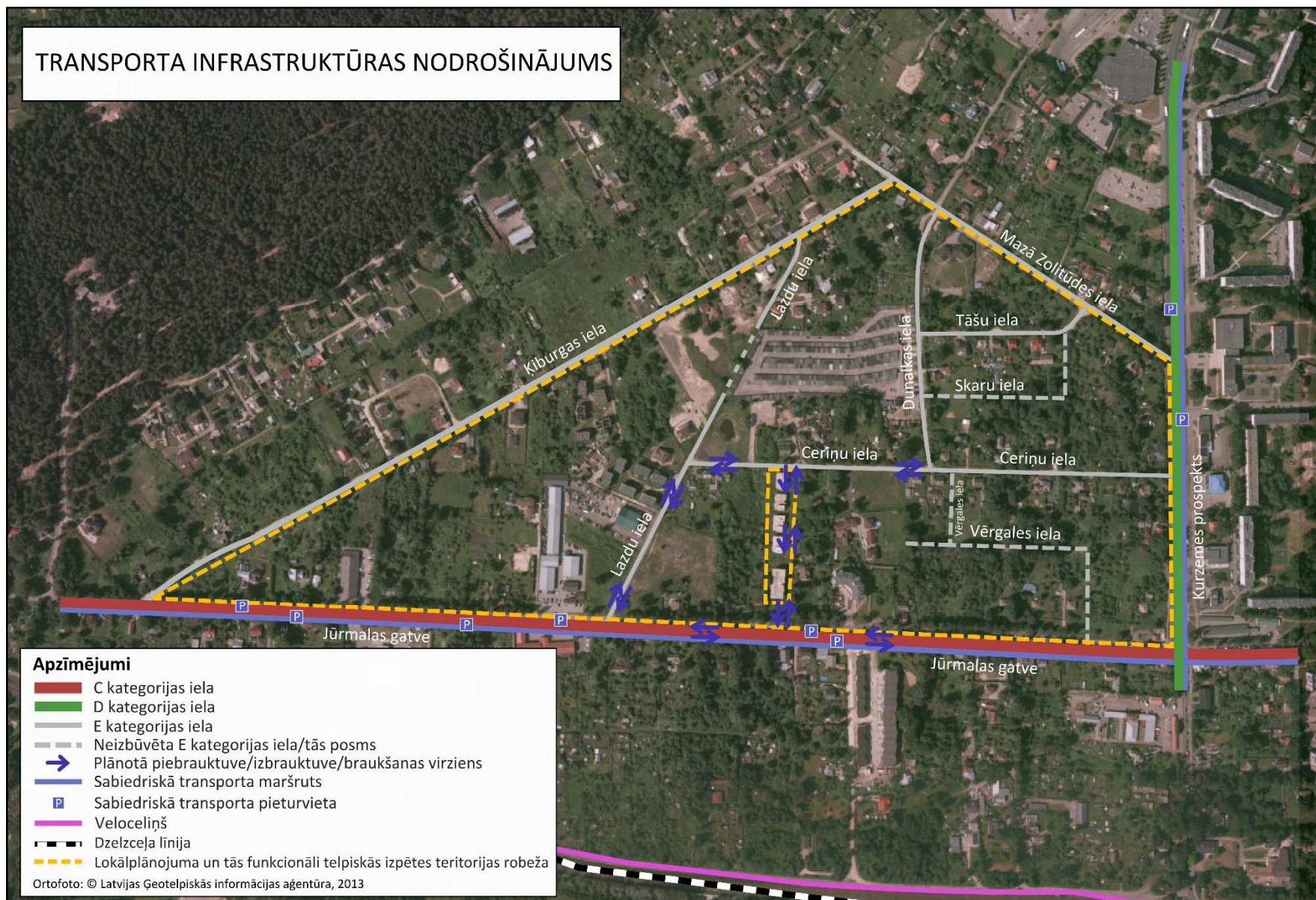
11.attēls. Lazdu iela no Jūrmalas gatves puses

(2) Sabiedriskā transporta pieejamība

Sabiedriskā transporta pieejamība funkcionāli telpiskās izpētes teritorijā un Imantas apkaimē kopumā ir labi nodrošināta – tā maršrutus veido autobusi, maršrutu taksometri un viena tramvaja līnija. Visintensīvākā sabiedriskā transporta kustība Imantas apkaimē norisinās pa Kurzemes prospekta loku, kā arī Anniņmuižas bulvāri. Lokālpilnoņuma teritorija ir labi sasniedzama ar sabiedrisko transportu, kas kursē pa Jūrmalas gatvi (4.maršruta autobuss „Piņķi-Abrenes iela” ar tiešā tuvumā esošo pieturvietu „Ērkšķu iela”). Transporta savienojumu ar pilsētas centru nodrošina arī dzelzceļa līnija Rīga-Jūrmala ar pieturvietu „Imanta” (atrodas ~1 km attālumā).

(3) Veloceliņu tīkls

Lokālpilnoņuma un tā izpētes teritorijā nav izveidots veloceliņu tīkls. Tuvākais teritorijai esošais veloceļš ir maršrutā „Vecrīga-Imanta” (Eiropas nozīmes veloceļu tīkla maršruta „EuroVelo10” posms). Tas ir izbūvēts 2001.gadā, un savieno Rīgas centru ar Ķīpsalu, Āgenskalnu, Dzircienu, Imantu un Zolitūdi. Tā maršruts ved gar dzelzceļa sliežu ceļu Rīga-Jūrmala līdz pat pilsētas administratīvajai robežai, kas ir turpinājums 20.gs. 80-tajos gados izbūvētajam veloceļam no Imantas līdz Jūrmalai.



12.attēls. **Transporta infrastruktūras nodrošinājums lokālpārplānojuma un tās funkcionāli telpiskās izpētes teritorijā**

Autors: SIA „METRUM”, ortofoto: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013

3.3. Inženiertehniskā apgāde un aizsargjoslas

(1) Inženiertehniskie tīkli un objekti

Lokālplānojuma teritorijā nav maģistrālo elektroapgādes tīklu vai būvju un pazemes elektrisko sakaru tīklu līniju. 110kV un 330kV gaisvadu elektrolinijas atrodas 350 metru attālumā, kuras šķērso funkcionāli telpiskās izpētes teritorijas A daļu.

Lokālplānojuma teritorijā nav ūdensapgādes, novērojumu vai metro izpētes urbumu. Tuvākie SIA „Rīgas ūdens” piederošie tīkli atrodas Jūrmalas gatvē, kur izbūvēts \varnothing 200 mm ielas ūdensvads un pilsētas sadzīves notekūdeņu kanalizācijas \varnothing 300 cauruļvads, un Ceriņu ielā, kur izbūvēts \varnothing 150 mm ielas ūdensvads. Pilsētas lietus ūdens kanalizācijas kolektora objekta robežās nav. Tuvākais lietus ūdens kolektors atrodas Jūrmalas gatves un Ēnas ielas krustojumā. Ceriņu ielā ir izbūvēts vidēja spiediena gāzesvads. Esošās inženierkomunikācijas attēlotas „Teritorijas pašreizējās izmantošanas karte”.

Lokālplānojuma teritorijā plānotās/esošās inženierkomunikācijas (skatīt 13. attēlu) ir attēlotas atbilstoši 2012.gadā saskaņotam būvprojektam “Četru dvīņu māju un mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas jaunbūve Rīgā, Jūrmalas gatvē 113b” (turpmāk – būvprojekts).

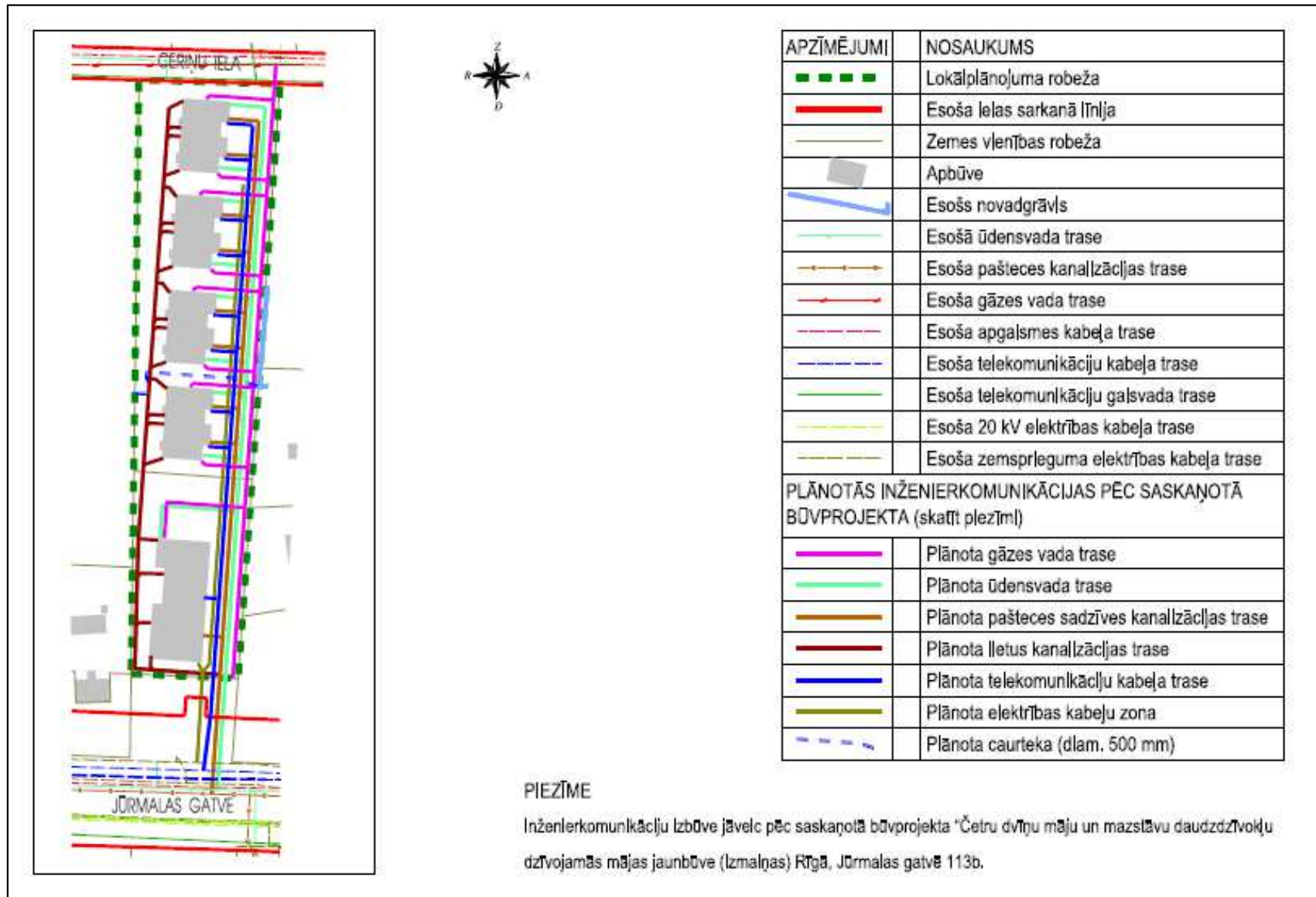
Saskaņā ar būvprojektu lokālplānojuma teritorijā paredzēta jauna ūdensvada tīkla izbūve līdz ēkām un pieslēgumu pie Jūrmalas gatves esošā ūdensvada (\varnothing 200 mm). Ārējā ugunsdzēsība paredzēta no esošiem hidrantiem UH-5794T (Jūrmalas gatvē Nr.109) un UH-5840T (Jūrmalas gatvē No.132a-136), UH-5841T(Ceriņu ielā No.24- 26) un UH-5842T(Ceriņu ielā No.12-14).

Būvprojektā paredzēta jauna sadzīves kanalizācijas tīkla izbūve esošajā zemes gabalā ar pieslēgumu pie pilsētas kanalizācijas (\varnothing 300 mm) Jūrmalas gatvē. Lietus ūdens novadīšanai paredzēts izbūvēt jaunu lietuskanalizācijas tīklu esošajā zemes gabalā. Lietus notekūdeņus paredzēts novadīt uz kopējo pilsētas kanalizāciju (\varnothing 300 mm) Jūrmalas gatvē.

Saskaņā ar būvprojektu lokālplānojuma teritorijā ir paredzēts izbūvēt jaunu gāzes vadu ar pieslēgumu pie Ceriņu ielas kopējā gāzesvada. Tāpat lokālplānojuma teritorijā ir plānots izbūvēt elektroapgādes kabeļu un elektronisko sakaru kabeļu izbūvi ar pieslēgumu Jūrmalas gatves maģistrālajiem tīkliem.

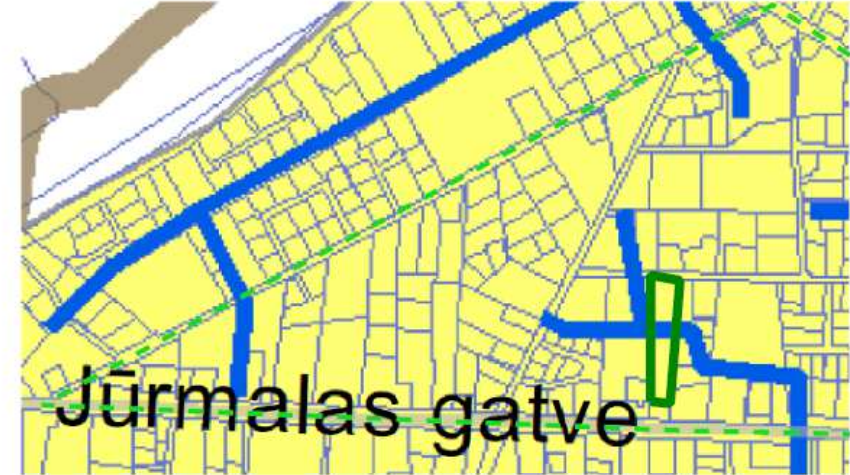
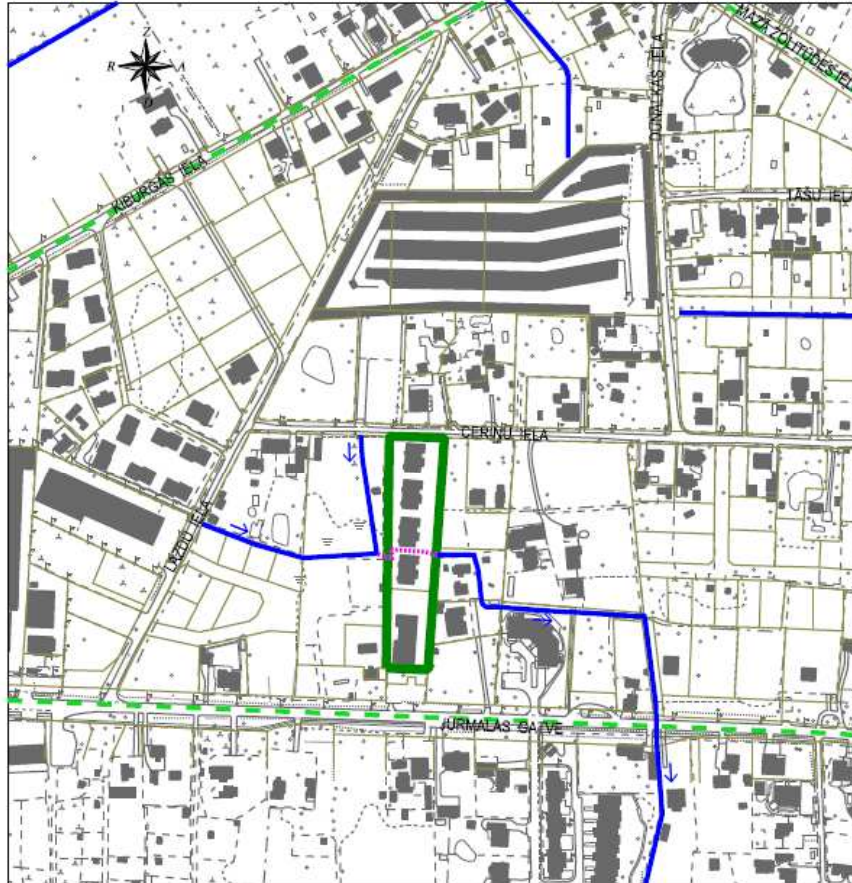
Saskaņā ar projektu lokālplānojuma vidusdaļā izbūvēta caurtece (\varnothing 500 mm), kas savieno esošos meliorācijas grāvjus (skatīt 13., 14. attēlu).

Gadījumā, ja tiek nojaukta būvniecības stadijā esošā apbūve Lokālplānojuma teritorijā un projektēta jauna apbūve, plānotās apbūves realizācijai jāizstrādā jauns būvprojekts atbilstoši būvprojektēšanas brīdī spēkā esošiem normatīvajiem aktiem un institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.










13.attēls. Inženiertīklu apgādes nodrošinājuma shēma

Avots: SIA „METRUM”, 2016.



Izkopējums no Rīgas teritorijas plānojuma 19.pielikuma „Meliorācijas attīstības plāns”

APZĪMĒJUMI	NOSAUKUMS
	Lokālplānojuma robeža
	Lokālplānojuma funkcionāli telpiskās izpētes teritorijas robeža
	Zemes vienības robeža
	Apbūve
	Pašvaldības meliorācijas sistēmas ūdensnotekas, novadgrāvji
	Būvprojektā paredzēta / izbūvēta caurteka (diam. 500 mm)
	Ūdens tecēšanas virzļens

14.attēls. Esošās meliorācijas sistēmas shēma

Avots: SIA „METRUM”, 2017.

(2) Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobeņojumi

Lokālpilnoņuma teritoriju neierobeņo būtiski aizsargjoslu vai cita veida teritorijas izmantošanas aprobeņojumi. Nelielā teritorijas daļā (Ceriņu ielā 20 Z un Jūrmalas gatves 113B DR) atrodas zemes gabala ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko sakaru tīklu gaisvadu līniju un ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem zemes gabala Ceriņu ielā 20 A daļā. Lokālpilnoņuma teritorija Z daļā robeņojas ar Ceriņu ielas sarkanajām līnijām.

Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānoņuma 19.pielikumu „Meliorācijas attīstības plāns”, lokālpilnoņuma un tā funkcionāli telpiskās izpētes teritorijā atrodas pašvaldības meliorācijas sistēmas ūdensnotekas un novadgrāvji (skatīt 14. attēlu), tāpat tā noteikta kā teritorija, kurai nepieciešama nosusināšana. Lokālpilnoņuma teritorijā, saskaņā ar izstrādāto un daļēji realizēto būvprojektu lokālpilnoņuma vidusdaļā izbūvēta caurtece (Ø 500 mm), kas savieno esošos meliorācijas grāvjus (skatīt 13., 14. attēlu).

Lokālpilnoņuma teritorijas reljefs ir līdzens, mākslīgi pārveidots būvniecības procesa laikā, un tās tuvumā ir veikta augsnes nosusināšana, ierīkojot meliorācijas grāvjus. Ņemot to vērā, lokālpilnoņuma teritorijai nav nepieciešams veikt inženiertehnisko sagatavošanu.

(3) Ģeodēziskā tīkla punkti

Lokālpilnoņuma teritorijā neatrodas neviens valsts vai vietējā ģeodēziskā tīkla punkts. Saskaņā ar Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Ģeomātikas pārvaldes sniegto informāciju, trīspadsmit vietējā ģeodēziskā tīkla punkti atrodas funkcionāli telpiskās izpētes teritorijā.

3.4. Teritorijas attīstības un izmantošanas riski**(1) Vides piesārņojums**

Lokālpilnoņuma un tās funkcionāli telpiskās izpētes teritorijā netiek veikta intensīva saimnieciskā darbība un neatrodas ievērojami stacionārie piesārņojuma avoti. Tā kā teritorija atrodas tiešā maģistrālo ielu tuvumā – Jūrmalas gatves un Kurzemes prospekta, kurās ir salīdzinoši intensīva transporta satiksmes intensitāte, par galveno teritorijas gaisa piesārņojuma avotu uzskatāms autotransports.

Lai nodrošinātu gaisa kvalitāti cilvēka veselības un ekosistēmas aizsardzībai, tiek noteikti gaisa kvalitātes normatīvi, kas paredz pieļaujamo gaisa piesārņojuma līmeni.

03.11.2009. ir pieņemti MK noteikumi Nr.1290 „Noteikumi par gaisa kvalitāti”, kas nosaka gaisu piesārņojošo vielu pieļaujamo līmeni vidē 12 gaisu piesārņojošām vielām, kā arī noteikti pasākumi, kas veicami, ja kādā teritorijā novērojams paaugstināts gaisa piesārņojuma līmenis.

Saskaņā ar Rīgas domes 22.09.2015. saistošajiem noteikumiem Nr.167 „Par gaisa piesārņojuma teritoriālo zonējumu un siltumapgādes veida izvēli”, visa lokālpilnoņuma teritorija atrodas III gaisa piesārņojuma teritoriālajā zonā, kurā slāpekļa dioksīda (NO₂) un daļiņu PM10 gada vidējā koncentrācija ir mazāka par 30 µg/m³, tādēļ nav ierobeņojumu siltumapgādes veida izvēlē un ir atļauta lokālu siltumavotu un apkures iekārtu uzstādīšana.

Piesārņotu vai potenciāli piesārņotu teritoriju vai objektu lokālpilnoņumā teritorijā vai tās tiešā tuvumā nav. Saskaņā ar VSIA „Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs” reģistru, tuvākā (~450 m attālumā) potenciāli piesārņotā vieta atrodas Vībotņu ielā, kur atrodas degvielas uzpildes stacija.

Kā jau iepriekš atzīmēts, ņemot vērā, ka pašreizējā situācijā lokālpilnoņuma teritorijā atrodas nepabeigtas jaunbūves, pašlaik tā uzskatāma par neefektīvi izmantotu un degradētu teritoriju.

(2) Troksnis

Troksnis ir gaisa vidē nevēlams, traucējošs skaņu kopums, kas no daudziem vides dabiskajiem un antropogēnajiem faktoriem ir uzskatāma par vienu būtiskākajām ietekmēm uz cilvēka veselību. Īpaši transporta radītais troksnis būtiski palielina trokšņu līmeni transporta maģistrāļu un mezglu tuvumā.

Pašlaik jautājumus, kas saistīti ar trokšņa novērtēšanu un rīcībām trokšņa samazināšanai, regulē MK 07.01.2014. noteikumi Nr.16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” (turpmāk tekstā – MK 07.01.2014. noteikumi Nr.16).

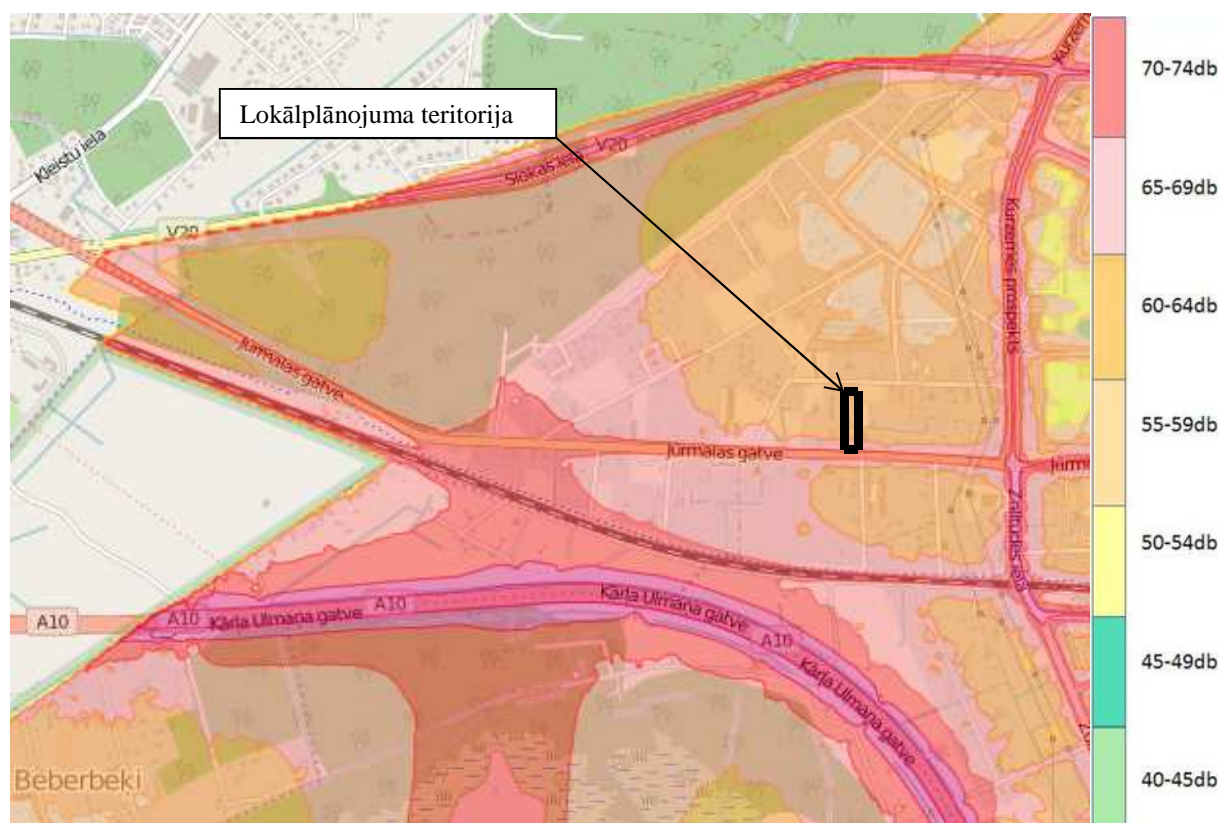
2006.gadā Rīgas pilsētas aglomerācijai tika izstrādāta vides trokšņu stratēģiskā karte, kura 2015.gadā tika pārskatīta un pilnībā atjaunota atbilstoši MK 07.01.2014. noteikumiem Nr.16. Līdz ar jaunā normatīvā regulējuma stāšanos spēkā, Rīgas dome 08.07.2014. ir apstiprinājusi arī jaunu „Rīcības plānu vides trokšņa samazināšanai Rīgas aglomerācijā” ar pasākumiem laikposmam no 2014. līdz 2019.gadam.

Lokālpilnoījuma teritorijā nozīmīgāko troksni rada autotransporta kustība pa tuvumā esošo Jūrmalas gatvi. Ne mazāk būtisks trokšņa avots visā Imantas apkaimes R daļā, t.sk. lokālpilnoījuma un tā funkcionāli telpiskās izpētes teritorijā, ir gaisakuģu satiksme. Vislielākais iedzīvotāju skaits, kas ir pakļauti lidmašīnu izraisītā vides trokšņa pārsniegumiem, dzīvo izpētes teritorijas R daļā. Lokālpilnoījuma teritorija neietilpst starptautiskās lidostas „Rīga” nolaišanās/pacelšanās sektorā, tomēr atrodas lidostas skaņas diskomforta zonā. Visā lokālpilnoījuma teritorijā diennakts vidējais trokšņa līmenis ir 60-64 dB un tās dienviņu daļā pie Jūrmalas gatves tā robežojas ar teritoriju, kur diennakts vidējais trokšņa līmenis sasniedz 69 dB (skatīt 15. attēlu). Citu būtisku trokšņa avotu lokālpilnoījuma un tās funkcionāli telpiskās izpētes teritorijā nav, savukārt, atbilstoši „Rīcības plānam vides trokšņa samazināšanai Rīgas aglomerācijā”, teritorija neietilpst pilsētas akustiskajā diskomforta zonā, līdz ar to tajā netiek plānoti pasākumi trokšņa mazināšanai.

MK 07.01.2014. noteikumos Nr.16 ir noteikti trokšņa robežlielumi, kas ir diferencēti atbilstoši teritorijas lietošanas funkcijām un diennakts laikam. Lokālpilnoījuma risinājums nosaka teritorijas funkcionāla zonējuma grozīšanu uz „Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija”. Saskaņā ar iepriekš minētajos noteikumos noteikto klasifikāciju, lokālpilnoījuma teritorija pēc teritorijas lietošanas funkcijas atbilst pirmajai klasei – individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijai. Dienas laikā trokšņa robežlielumu pārsniegums lokālpilnoījuma teritorijā ir līdz 9 dB, bet vakarā un naktī līdz 14 dB.

Kopumā secināms, ka trokšņa avotu radītās diennakts (kā arī dienas, vakars un nakts) trokšņa rādītāja vērtības lokālpilnoījuma teritorijā nedaudz pārsniedz noteiktos trokšņa robežlielumus. Jāatzīmē, ka pieņemot jaunus Ministru kabineta noteikumus, ir palielināti vides trokšņa robežlielumi.

Paaugstināts trokšņa līmenis ir būtisks vides aspekts, kas jāņem vērā, tomēr, pat plānojot un realizējot konkrētus prettrokšņu pasākumus tā mazināšanai, pastāv varbūtība, ka nav iespējams nodrošināt vides trokšņa līmeņa atbilstību noteiktajiem robežlielumiem plānojamā teritorijā, taču iespējams samazināt tā ietekmi uz iedzīvotājiem – dzīvojamās ēkas iekštelpās nodrošinot trokšņa līmeņa atbilstību iekštelpām piemērojamiem trokšņa robežlielumiem.



15.attēls. Lokālplānojuma tuvumā esošās teritorijas trokšņu kartes fragments. Avots: mvd.riga.lv

3.5. Izpētes teritorijas funkcionāli telpiskā analizē esošās un plānotās apbūves kontekstā

Kā jau iepriekš arī aprakstīts un grafiski attēlots, lokālplānojuma funkcionāli telpiskās izpētes teritorija atrodas Imantas apkaimes R daļā, savrupmāju un bijušo mazdārziņu apbūves teritorijā. Tās pašreizējā izmantošana ir salīdzinoši vienvēidīga, bet tajā pat laikā vērtējama kā haotiska. Apbūves struktūru galvenokārt veido savrupmāju (dažāda laika perioda – sākot no vēsturiskām lauku sētām līdz mūsdienām raksturīgām savrupmājām), mazstāvu dzīvojamā apbūve un komercapbūve. Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonējumu, teritorijas lielāko daļu aizņem savrupmāju apbūves teritorijas, bet joslu gar Jūrmalas gatvi, Kurzemes prospektu un garāžu kooperatīva „Imanta-5” teritoriju (teritorijas vidusdaļā starp Ceriņu, Dunalkas un Ķiburgas ielu) – jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija.



16.attēls. Komercapbūve un mazstāvu dzīvojamā apbūve Lazdu ielā



17.attēls. Dabas un apstādījumu teritorija. Skats no Lazdu ielas starp Jūrmalas gatvi un Ceriņu ielu



18.attēls. Jaunbūves starp Ķiburgas un Lazdu ielu. Skats no Ķiburgas ielas



19.attēls. Daudzdzīvokļu māja „Viva! Imanta” Jūrmalas gatvē



20.attēls. Garāžu kooperatīvs „Imanta-5”



21.attēls. Komerccapbūve Jūrmalas gatvē un Lazdu ielā

Mazstāvu dzīvojamā apbūve koncentrējusies izpētes teritorijas vidusdaļā, veidojot sadalošu „joslu” starp divām savrupmāju dzīvojamās apbūves zonām. Mazstāvu dzīvojamā apbūve veido galvenokārt pēdējā desmitgadē celtās jaunbūves, kuras pašreizējā situācijā netiek ekspluatētas kā, piemēram, jaunbūves starp Lazdu un Ķiburgas ielu (skatīt 18.attēlu).

ZR no Jūrmalas gatves un Lazdu ielas krustojuma apbūvi veido komerciāla tipa apbūves teritorijas, kas galvenokārt saistītas ar automašīnu servisa pakalpojumu sniegšanu (skatīt 21.attēlu).

Daudzdzīvokļu apbūves stāvu skaits nepārsniedz četrus stāvus, un galvenokārt tā ir 2-3 stāvu apbūve. Vienīgā četru stāvu apbūve atrodas lokālpilnplānojuma teritorijas A daļā blakus esošajā zemes gabalā, t.i., daudzdzīvokļu māja „Viva! Imanta” (skatīt 19.attēlu), kas ekspluatācija nodota 2006.gadā.

Pašlaik Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments veic darbu pie jaunā Rīgas teritorijas plānojuma izstrādes (pamatojoties uz Rīgas domes 03.07.2012. lēmumu Nr.4936 „Par Rīgas teritorijas plānojuma izstrādes uzsākšanu”). Rīgas teritorijas plānojuma pamatu veido 11 tematiskie plānojumi, un viens no tiem ir Ainavu tematiskais plānojums, kura risinājumu pamatā ir pētījums „Ainavu plāna izstrāde” (izstrādātājs SIA „METRUM”, 2015).

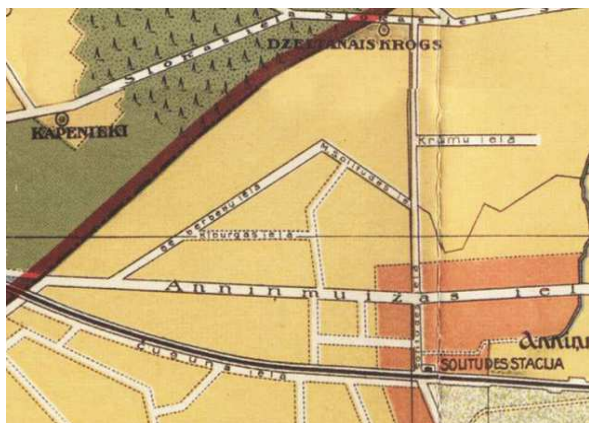
Minētā pētījuma darba uzdevumā kā pilotteritorija tika noteikta Imantas apkaime, bet, tā kā ainavu plānošana visefektīvāk var tikt ieviesta tieši lokālā līmenī, papildus Imantas apkaimei, kā vēl viena pilotteritorija tika noteikta šī lokālpilnplānojuma un tās funkcionāli telpiskās izpētes teritorija.

Ņemot to vērā, turpmākajās rindkopās sniegts vērtējums par lokālpilnplānojuma un tā funkcionāli telpiskās izpētes teritorijas pašreizējo telpisko struktūru un skatījums uz teritorijas attīstības perspektīvu stratēģiskā līmenī, balstoties uz kuriem tiek piedāvāts konkrēts priekšlikums funkcionālajam zonējumam teritorijas plānojuma vai lokālpilnplānojuma līmenī. Izstrādātie priekšlikumi, kā viena no pieejām ainavas izvērtējumam

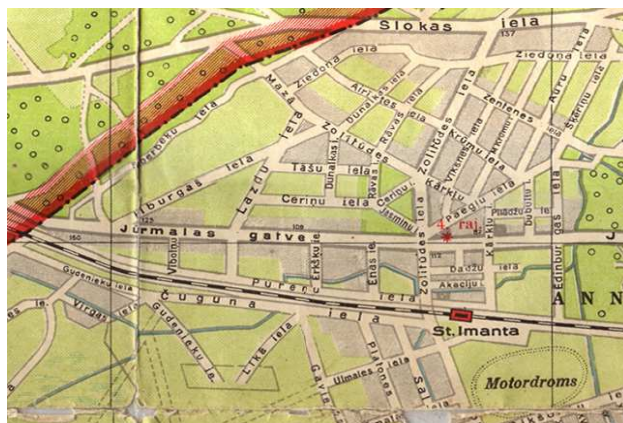
teritorijas attīstības plānošanas vajadzībām lokālpilnoņuma līmenī, tika pārrunāti 2015.gada 20.februārī Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentā pētījuma „Ainavu plāna izstrāde” ietvaros.

Aprakstot veikto izpēti, atzīmējams, ka lokālpilnoņuma un tā funkcionāli telpiskās izpētes teritorijas ainaviskā novērtējuma izstrādes ietvaros (idejiski to varētu saukt arī par teritorijas telpiskās struktūras analīzi), secīgi tika veikti šādi darba procesa soļi:

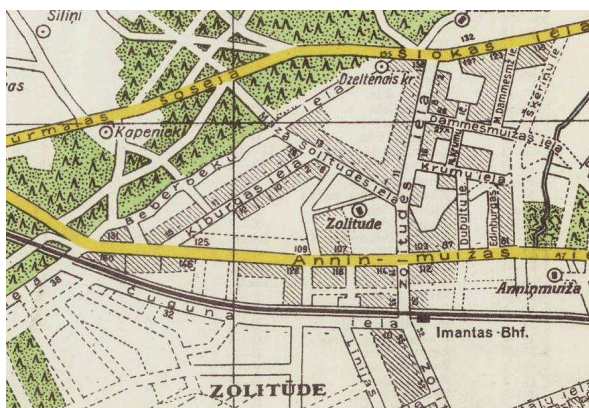
- Lokālpilnoņuma un tās funkcionāli telpiskās izpētes teritorijas vēsturiskā izpēte, kas galvenokārt balstīta uz kartogrāfiskā materiāla analīzi (skatīt 22., 23., 24. un 25.attēlu) – šajā izpētē redzams, ka teritoriju sākotnēji veido 20.gs. 20.-30.gados izveidotā apbūves struktūra;
- Teritorijas apsekošana, atzīmējot kartogrāfiski ainaviski vērtīgos elementus (skatīt 26.attēlu), kuri būtiski veido teritorijas raksturu – ēkas, vizuāli izteiksmīgus kokus (atzīmējams, ka izpēte nav uzskatāma par dokumentāli apstiprinātu liecību, bet vairāk balstīta uz vizuālo priekšstatu par konkrētajiem elementiem). Pie iespējamās būvniecības, atzīmētās vērtības, tai skaitā ainaviskos kokus, būtu ieteicams saglabāt;
- Lokālpilnoņuma un tā funkcionāli telpiskās izpētes teritorijas stratēģiskās koncepcijas izstrāde (skatīt 27.attēlu), kurā, respektējot teritorijas vēsturiskās vērtības un tās attīstības gaitu, vērtēta teritorijas attīstība plašākā kontekstā ar apkārtējo teritoriju – blakus esošo meža teritoriju, 20.gs. otrajā pusē (padomju laikos) veidoto daudzdzīvokļu apbūvi Kurzemes prospekta virzienā, Jūrmalas gatvi kā pilsētas vārtu nozīmi u.c.;
- Lokālpilnoņuma un tā funkcionāli telpiskās izpētes teritorijas telpiskā struktūra (skatīt 28.attēlu), kurā, ņemot vērā gan teritorijas vēsturiskās vērtības, gan arī esošo apbūves struktūru, t.sk. pēdējā desmitgadē izveidoto, sākotnēji teritorijai neraksturīgo mazstāvu dzīvojamo apbūvi, tiek atzīmētas galvenās apbūves un telpas struktūras;
- Noslēdzošajā daļā, ņemot vērā visu iepriekš minēto un stratēģiskā līmenī nostiprināto, tiek izstrādāti konkrēti priekšlikumi lokālpilnoņuma un tā funkcionāli telpiskās izpētes teritorijas funkcionālajam zonējumam atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumiem Nr.240 (skatīt sadaļu 4.4. „Priekšlikumi izpētes teritorijas funkcionālajam zonējumam un telpiskajai attīstībai”). Izstrādātais priekšlikums, pēc Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta izvērtējuma, ir integrējams jaunajā Rīgas teritorijas plānojumā (šāda pieeja dotu priekšnoteikumus zemes īpašniekiem šajā teritorijā jaunā teritorijas plānoņuma termiņa darbība laikā neizstrādāt lokālpilnoņumu).



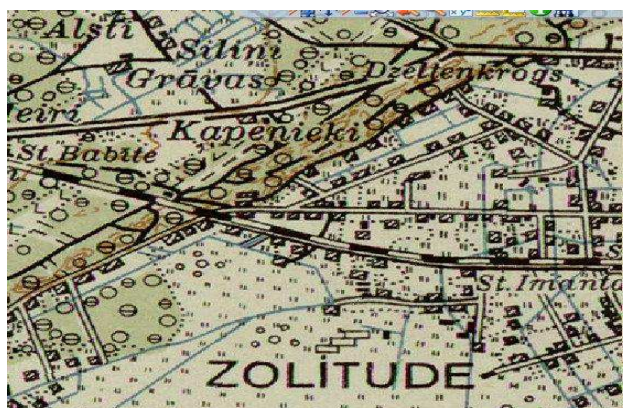
22.attēls. Izkopējums no 1926.gada Rīgas pilsētas plāna
Avots: <http://riga.zurbu.net/maps>



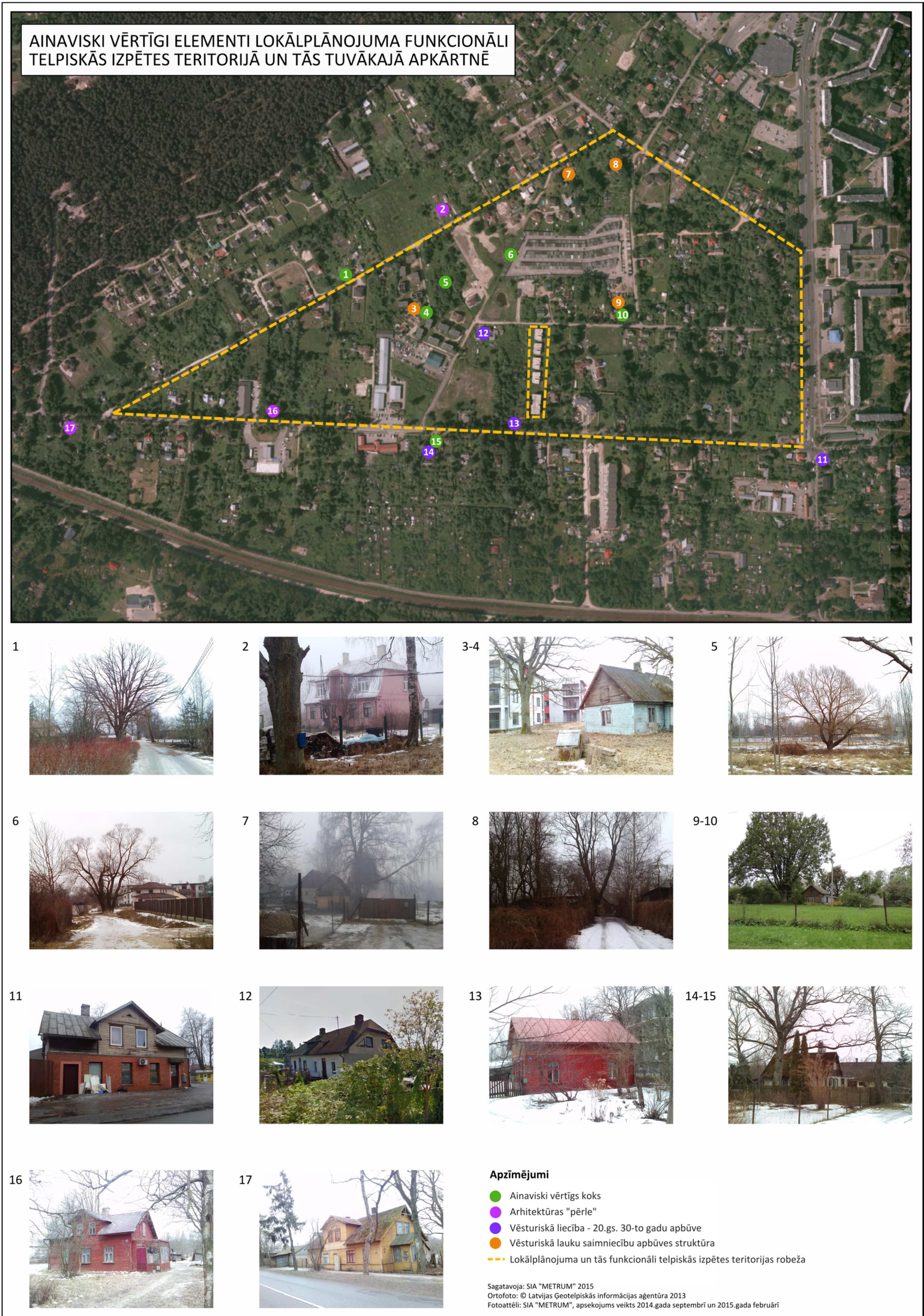
23.attēls. Izkopējums no 1939.gada P.Mantnieka kartogrāfijas institūta X izdevuma kartes
Avots: <http://riga.zurbu.net/maps>



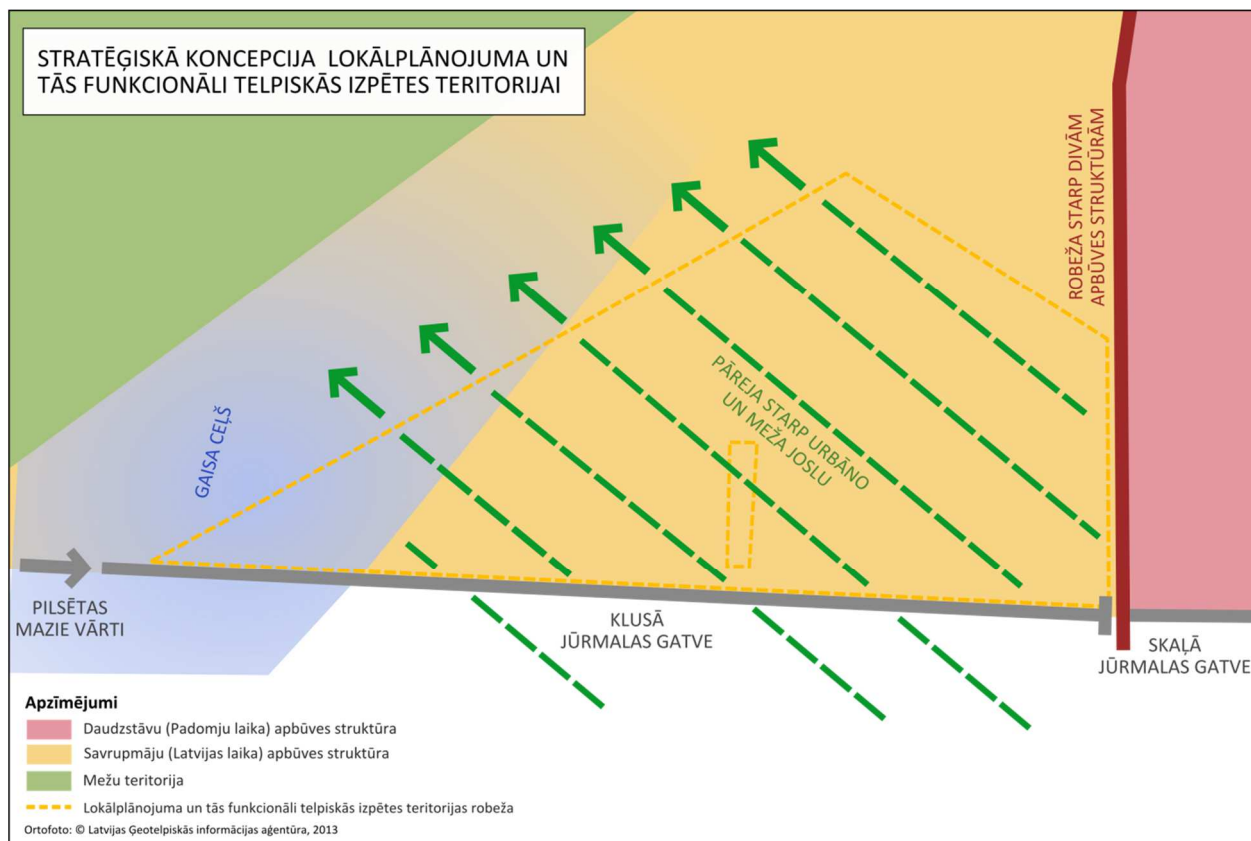
24.attēls. Izkopējums no 1941.gada Rīgas plāna
Avots: <http://riga.zurbu.net/maps>



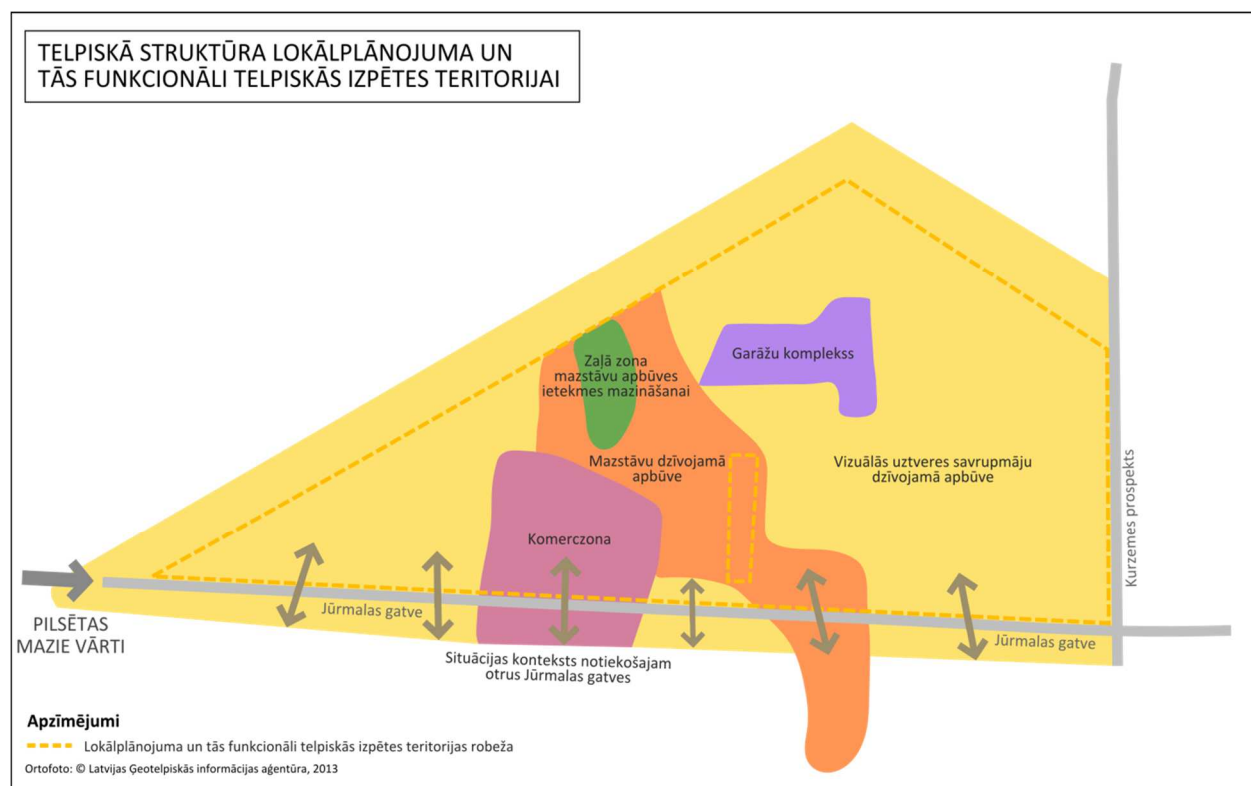
25.attēls. Izkopējums no 1942.gada Latvijas topogrāfiskās kartes. Avots: <http://kartes.gisnet.lv/>



26.attēls. Ainaviski vērtīgi elementi lokālplānojuma funkcionāli telpiskās izpētes teritorijā un tās tuvākā apkārtnē
 Autors: SIA „METRUM”, 2015.



27.attēls. **Stratēģiskā koncepcija lokāplānojuma un tās funkcionāli telpiskās izpētes teritorijai**
 Autors: SIA „METRUM”, 2015.



28.attēls. **Telpiskā struktūra lokāplānojuma un tās funkcionāli telpiskās izpētes teritorijai**
 Autors: SIA „METRUM”, 2015.

3.6. Ietekme uz blakus esošo zemes gabalu pašreizējo izmantošanu un to turpmākās attīstības iespējām

Ņemot vērā, ka lokālpārplānojuma izstrādes ietvaros ir meklēti teritorijas plānošanas risinājumi ne tikai lokālpārplānojuma teritorijai (zemes gabaliem Jūrmalas gatvē 113B un Ceriņu ielā 20), bet arī lokālpārplānojuma darba uzdevumā noteiktajai funkcionāli telpiskās izpētes teritorijai, ietekme uz blakus esošo zemes gabalu pašreizējo izmantošanu un to turpmākās attīstības iespējām, ir skatāma kontekstā ar piedāvāto lokālpārplānojuma izpētes teritorijas stratēģiju.

Izpētes teritorijas stratēģija – stratēģiskā koncepcija lokālpārplānojuma un tās funkcionāli telpiskās izpētes teritorijai (skatīt 27.attēlu), telpiskā struktūra lokālpārplānojuma un tās funkcionāli telpiskās izpētes teritorijai (28.attēlu) un priekšlikumi izpētes teritorijas funkcionālajam zonējumam (skatīt sadaļu 4.4.), ir izstrādāti meklējot kompromisu starp kultūrvēsturiskajām vērtībām un to apbūves struktūru un raksturu, kas ir izveidojušies 20.gs. (t.sk. padomju laikos) un šodien.

Lokālpārplānojuma izpētes teritorijas izstrādātie priekšlikumi lokālpārplānojuma teritorijas blakus zemes gabalos paredz attīstīt mazstāvu dzīvojamo apbūvi un savrupmāju dzīvojamo apbūvi (skatīt papildus sadaļu 4.4.). Mazstāvu dzīvojamā apbūve ir paredzēta uz R no zemes gabaliem Jūrmalas gatvē 113B un Ceriņu ielā 20, veidojot telpiski vienotu teritoriju ar mazstāvu apbūvi, kas uzbūvēta starp Ķiburgas un Lazdu ielu. Lai mazinātu mazstāvu apbūves ietekmi uz esošajām savrupmāju apbūves teritorijām, kā arī lai ievērotu teritorijas kopējo raksturu, lokālpārplānojuma izpētes teritorijā ir paredzēta zaļā zona. Zaļās zonas teritorijā ietilpstošie zemes gabali neatrodas pašvaldības īpašumā (skatīt 31.attēlu). Zemes īpašniekam kā kompensējošais līdzeklis tiek piedāvāts iepriekš paredzētajās savrupmāju apbūves teritorijās attīstīt mazstāvu dzīvojamo apbūvi. Šāds risinājums piedāvāts vērtējot teritorijas kopējo kontekstu, t.sk. vizuālo ietekmi no netālu esošā garāžu kompleksa, kuram blakus piemērotāk būtu attīstīt tieši mazstāvu dzīvojamo apbūvi. Savrupmāju apbūve, savukārt, galvenokārt ir paredzēta vietās, kur jau tā ir izveidojušies – zemes gabalos pie Jūrmalas gatves un uz A no zemes gabaliem Jūrmalas gatvē 113B un Ceriņu ielā 20. Šādi attīstot zemes gabalus, uzskatāms, ka teritorijas attīstība būs vērsta gan uz efektīvu zemes izmantošanu, gan arī tādu plānošanu, kas respektē esošo iedzīvotāju dzīves telpas kvalitāti.

4. LOKĀLPĀRPLĀNOJUMA RISINĀJUMI UN TO PAMATOJUMS

4.1. Rīgas teritorijas plānojuma grozījumu nepieciešamības pamatojums

Lokālpārplānojuma izstrāde ir saistīta ar nekustamā īpašuma Rīgā, Jūrmalas gatvē 113B un Ceriņu ielā 20 šī brīža īpašnieku un privāto investoru redzējumu un sapratni par mūsdienīgas, nekustamā īpašuma tirgū pieprasītas mājokļu apbūves raksturu un apjomiem, sabalansējot šīs privātās intereses ar sabiedrības interesēm.

Nekustamo īpašumu īpašnieku ieceres mērķis ir vēlme pārplānot dzīvojamās mājas par mazstāvu daudzdzīvokļu mājām, lai uzlabotu mājokļu pieejamību un apkāmes estētisko kvalitāti, taču saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritorijas plānojumu, savrupmāju apbūves teritorijā mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve nav atļauta.

Rīgas teritorijas plānojuma grozījumu nepieciešamība saistāma kontekstā ar Imantas apkāmes plānoto attīstību un atbilstoši Rīgas ilgtermiņa attīstības stratēģiskajām interesēm, ar mērķi nodrošināt racionālu un ilglaičīgu teritorijas izmantošanu un veicināt šobrīd degradētas teritorijas revitalizāciju.

Funkcionālā zonējuma grozīšanu pamato šādi priekšnoteikumi:

- Lokālpārplānojuma noteiktais funkcionālais zonējums un tajā plānotā teritorijas izmantošana atbilst kopējai tās funkcionāli telpiskās izpētes teritorijas telpiskajā struktūrā noteiktajai apbūves struktūrai (veido mazstāvu dzīvojamās apbūves zonu);
- Lokālpārplānojuma teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamās augu sugas vai biotopi, tādējādi funkcionālā zonējuma grozīšana un teritorijas attīstība neradīs ietekmi uz dabas vidi bioloģiskās daudzveidības ziņā;
- Lokālpārplānojuma teritorijas attīstības iecere atbilst Rīgas pilsētas attīstības stratēģiskajām pamatnostādņēm, kura nosaka lokālpārplānojuma un tās funkcionālās izpētes teritorijas attīstību kā pilsētas perifērijai ar raksturīgu savrupmāju un mazstāvu apbūvi.

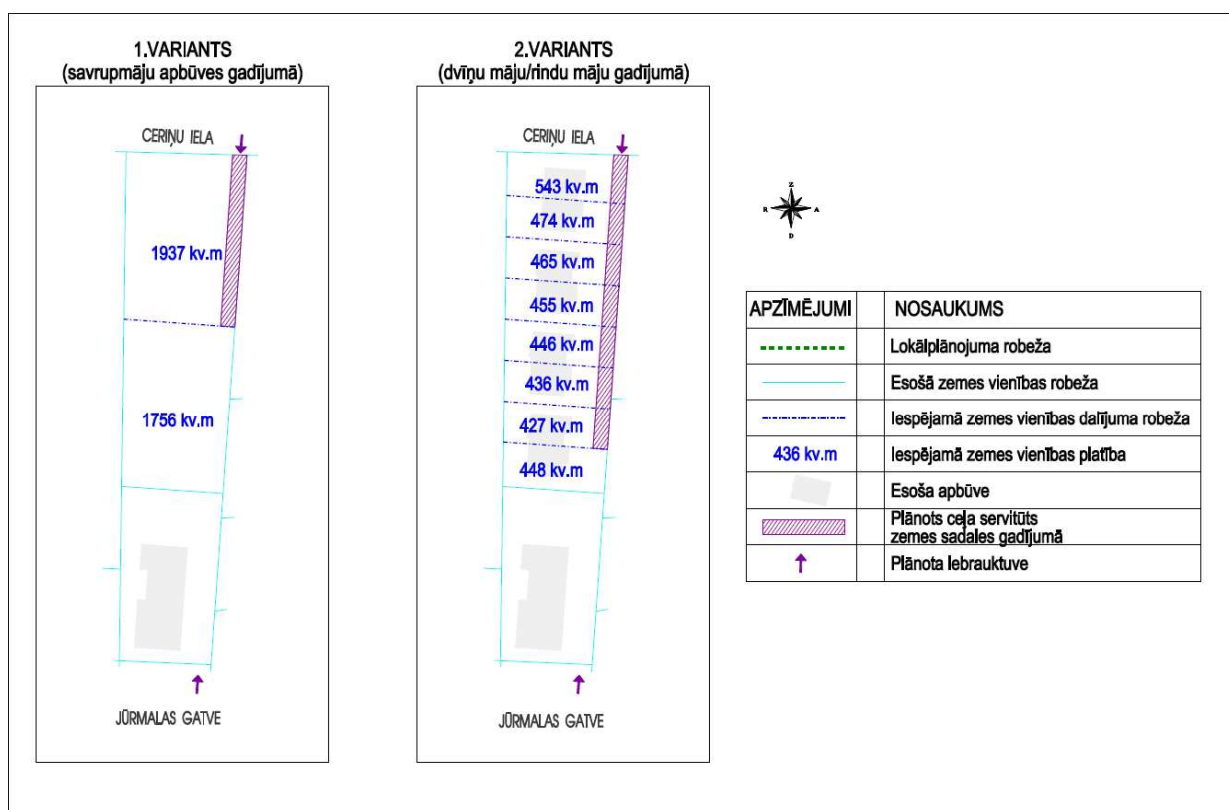
4.2. Lokālpārplānojuma risinājumu apraksts

Zemes gabaliem Jūrmalas gatvē 113B un Ceriņu ielā 20, atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumos Nr.240 noteiktajai funkcionālo zonu klasifikācijai, **tiek noteikts funkcionālais zonējums „Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)”**. Saskaņā ar minētajiem noteikumiem, „Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija” ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru. Lokālpārplānojuma risinājumi teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos paredz šādus teritorijas izmantošanas veidus:

- **galvenais izmantošanas veids** – savrupmāju apbūve (kods 11001), rindu māju apbūve (kods 11005) un daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 11006) līdz trijiem stāviem;
- **papildizmantošana** – publiskā apbūve un teritorijas izmantošana: biroju ēku apbūve (kods 12001), tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve (kods 12002), tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (kods 12003), sociālās aprūpes iestāžu apbūve (kods 12009) un labiekārtota publiskā ārtelpa (kods 24001).

Lokālpārplānojuma risinājumi nosaka jaunveidojama zemes gabala minimālo platību – 1500 m², izņemot dvīņu mājas pusei un rindu mājas vienai sekcijai, kurai minimālais lielums tiek noteikts 300 m². Šāda minimālā zemes gabala platība – 1500 m² – tiek noteikta gadījumam, ja zemes īpašnieks vēlētos mainīt savu ieceri un zemes gabalā attīstītu savrupmāju apbūvi. Saskaņā ar iepriekš aprakstīto lokālpārplānojuma izpētes teritorijas attīstības koncepciju, zemes gabalā Ceriņu ielā 20 varētu tikt attīstīta arī savrupmāju apbūve (skatīt 29.attēlu).

Norādāms, ka auto novietņu skaitu ēkām un būvēm nosaka būvprojekta stadijā, ievērojot spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu nosacījumus, kā arī atbilstoši citu spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.



29.attēls. Iespējamā zemes vienības sadales shēma

Avots: SIA „METRUM”, 2016.

Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk tekstā – Plānojuma) grozījumu priekšlikums mainīt lokālpārplānojuma teritorijas funkcionālo zonējumu ir pamatota un atbilst Rīgas domes 20.12.2005. saistošajos noteikumiem Nr.34 2.pielikumā noteiktajiem kritērijiem:

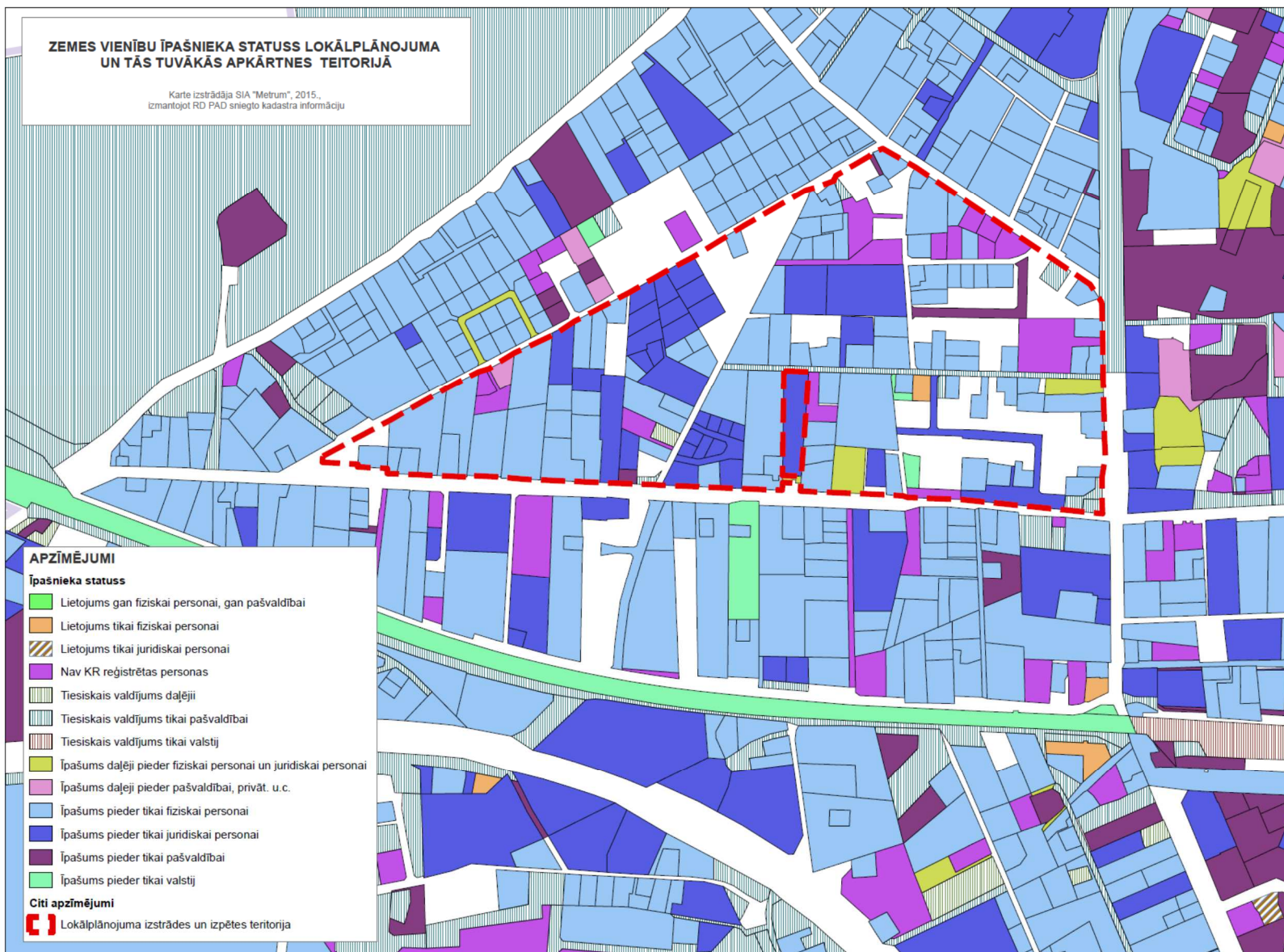
- 1) Plānojuma grozījumu priekšlikums un lokālpārplānojuma izstrāde nav pretrunā ar normatīvajiem aktiem;
- 2) Plānojuma grozījumu priekšlikums un lokālpārplānojuma izstrāde nav pretrunā ar teritorijas attīstības plānošanas principiem;
- 3) Lokālpārplānojuma risinājumi atbilst Rīgas pilsētas ilgtermiņa attīstības stratēģijai līdz 2030.gadam (skatīt 4.3.sadaļu) un Rīgas pilsētas teritorijas plānojuma mērķim „veicināt ilgtspējīgu un līdzsvarotu pilsētvides attīstību, sabalansējot īpašuma tiesību aprobežojumus un privātpersonu un sabiedrības intereses ar pilsētas ekonomiskās attīstības interesēm”;
- 4) Plānojuma grozījumu priekšlikums un lokālpārplānojuma izstrāde nav pretrunā ar apkaimē iedibināto izmantošanas vai apbūves raksturu;
- 5) Nepasliktina un neietekmē kultūrvēsturisko objektu un kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanu, īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un objektus;
- 6) Nepasliktina blakus esošo teritoriju vides kvalitāti – plānojuma grozījumu priekšlikums novērsīs degradētās teritorijas negatīvo ietekmi uz apkārtni un kaitējumu teritorijai;
- 7) Īpašums neatrodas valsts vai pašvaldības īpašumā, tāpēc plānojuma priekšlikums un lokālpārplānojuma izstrāde nav saistīti ar valsts pārvaldes vai pašvaldības autonomo funkciju realizācijas nepieciešamību;
- 8) Ar plānojuma grozījumu priekšlikumu radītos priekšnosacījumus teritorijas turpmākajai attīstībai nav iespējams risināt ar detālpārplānojumu, jo to nepieļauj normatīvo aktu prasības;
- 9) Plānojuma grozījumu priekšlikums un lokālpārplānojuma izstrāde neradīs papildus noslodzi uz publisko infrastruktūru, kā rezultātā būtu nepieciešama papildus publiskās infrastruktūras izbūve vai pārkārtošana, ietekmējot pašvaldības budžetu – lokālpārplānojuma teritorijai ir nodrošināta piekļuve

mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas ir paredzētas tikai tajās vietās, kur jau ir esoša mazstāvu (daudzdzīvokļu) dzīvojamā apbūve vai arī zemes gabalos, kas atrodas blakus esošajām mazstāvu dzīvojamām apbūves teritorijām.

4.4. Priekšlikumi izpētes teritorijas funkcionālajam zonējumam un telpiskajai attīstībai

Saskaņā ar Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu, lokālplānojuma funkcionāli telpiskās izpētes teritorijā ir noteikti trīs funkcionālie zonējumi: „Savrupmāju apbūves teritorija (S_{Dz})”, kuras aizņem lielāko teritorijas daļu, „Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J)” – garāžu kooperatīva „Imanta-5” teritorija, kā arī teritorijas zona gar Jūrmalas gatvi, Kurzemes prospektu un Mazās Zolitūdes ielu līdz Tāšu ielai, un „Ielu teritorija (I)” ar sarkanajām līnijām.

Veicot lokālplānojuma un tās izpētes teritorijas izpēti lokālā (detalizētā) līmenī (skatīt iepriekš sniegto informāciju sadaļā 3.5. „Izpētes teritorijas funkcionāli telpiskā analīze esošās un plānotās apbūves kontekstā”), ir izstrādāts priekšlikums jaunam funkcionālajam zonējumam atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumiem Nr.240. Priekšlikumi ir izstrādāti ņemot vērā iepriekš minētās izpētes rezultātus, kā arī zemes īpašnieku statusu (skatīt 31.attēlu). Perspektīvā ieteicams izskatīt iespēju pievienot pašvaldībā esošo zemes vienību (kadastra Nr. 01000820544; platība 0,0275 ha) zemes gabalam, kas atrodas lokālplānojuma dienvidu malā.



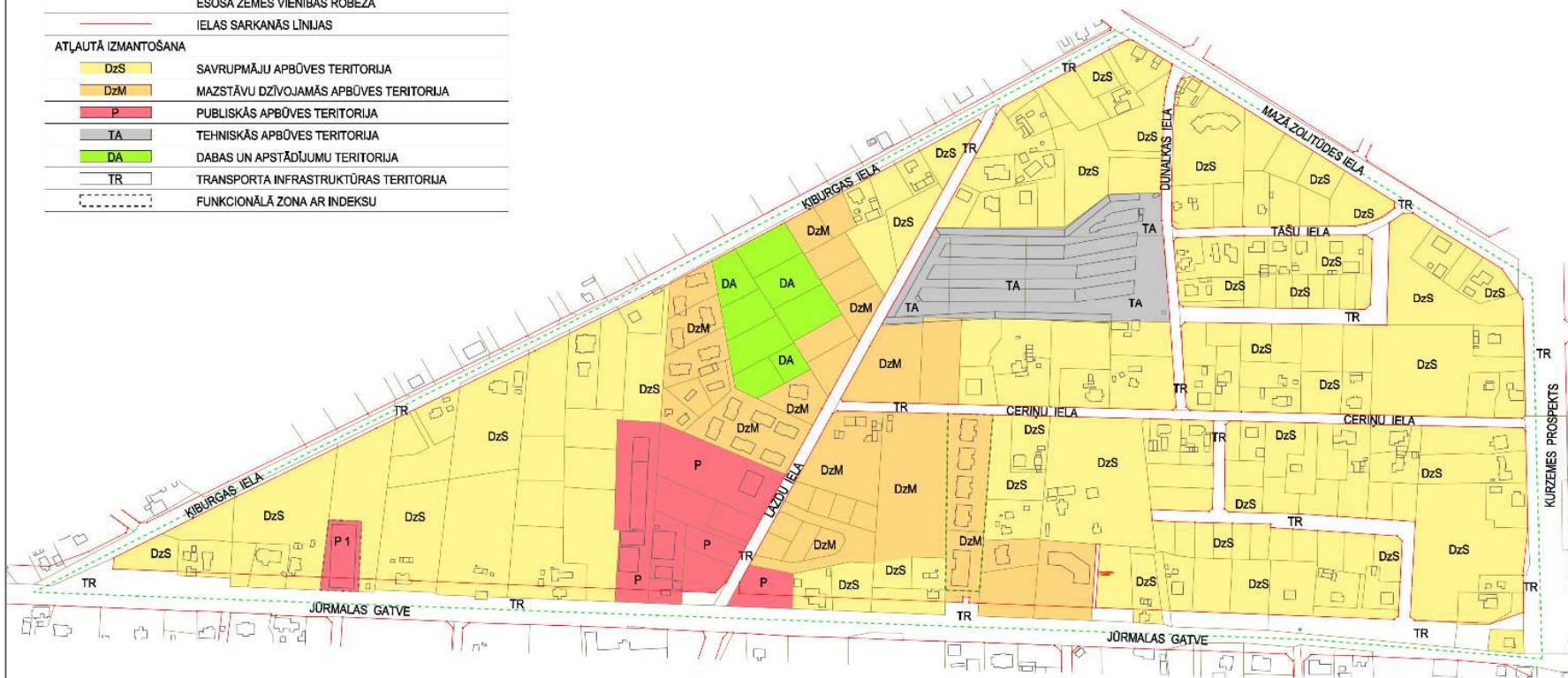
31.attēls. Zemes vienību īpašnieka statuss lokāplānojuma un tās tuvākās apkārtnes teritorijā

Autors: SIA „METRUM”, 2015.

IZPĒTES TERITORIJAS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA PRIEKŠLIKUMS

Izstrādāts saskaņā ar Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumiem Nr.240

APZĪMĒJUMI	NOSAUKUMS
	LOKĀLPĀRPLĀNOJUMA TERITORIJAS ROBEŽA
	LOKĀLPĀRPLĀNOJUMA FUNKCIONĀLI TĒLPIŠKĀS IZPĒTES TERITORIJAS ROBEŽA
	ESOŠĀ ZEMES VIENĪBAS ROBEŽA
	IELAS SARKANĀS LĪNIJAS
ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA	
	DzS SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA
	DzM MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA
	P PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA
	TA TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA
	DA DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA
	TR TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA
	FUNKCIONĀLĀ ZONA AR INDEKSU



32.attēls. Izpētes teritorijas funkcionālā zonējuma priekšlikums

Autors: SIA „METRUM”, 2015.